"الإجارة كصيغة استثمارية متجددة "

محي الدين يعقوب منيزل أبو الهول
إشراف : الأستاذ الدكتور محمد صبري هارون
مركز دراسات غرب آسيا(IKRAB)، الجامعة الوطنية الماليزية " UKM "
mohyii@yahoo.com

الملخص:

يعد عقد الإجارة كالبيع من العقود المسماة التي عني التشريع الإسلامي ببيان أحكامها الخاصة بها بحسب ما تقتضيه طبيعة عقدها حتى بات تطبيقه في المصارف الإسلامية ركيزة أساسية ، وهو يختلف عن عقد البيع في أنه مؤقت المدة، بينما عقد البيع لا يقبل التأقيت ، وإنما هو مؤبد، لأنه يترتب عليه انتقال ملكية العين.

وتهدف هذه الدراسة من جهة إلى بيان حقيقة الاستثمار بصيغة الإجارة كما تجريها البنوك الإسلامية في محاولة لتقويم هذه المسيرة بما يحقق الغاية من شرعها وهو تحقيق الاستخلاف على الأرض . ومن جهة أخرى تهدف هذه الدراسة إلى التأكيد على أن عقد الإجارة من العقود المستمرة في التطوير والتحديث بل التأكيد على إمكانية استحداث عقود جديدة ضمن إطار القواعد العامة والتي تحكم التعاملات بما يعزز مسيرة هذه البنوك الإسلامية ويبرز قدرتها على البقاء بل والمنافسة أيضا .

وبما أن المخاطر التي تعترض صناعة التمويل بدأت بالتعاظم بموازاة التطور المتسارع لهذه الصناعة ، وفي طريقنا لتضييق هذه المخاطر وتقليلها ، سنسلط الضوء على الإجارة والتي باتت تعد من أهم الصيغ القائمة على المديونية، والتي تشكل دينا للمتعامل، حيث لا يمتلك البنك الأدوات المتقدمة في التمويل من مضاربة ومشاركة وفي طريقنا لتحقيق ذلك سنتعرف على مفهوم ا لإجارة كصيغة استثمارية قابلة للتجديد والتطوير وأحكامها وشروطها وصياغتها المصرفية متخذين نماذج من البنوك الإسلامية في محاولة جادة لتقييم التجربة من الجانبين الشرعي والجانب العملي الاقتصادي، مع تحديد نقاط الضعف والقوة في هذه الصيغة الاستثمارية مستعينا لتحقيق ذلك بنماذج من العقود المطبقة وبما تصدره البنوك من نشرات وتقارير، لتحديد المشروع منها وغير المشروع في محاولة لبيان واقع البنوك الإسلامية ولإيجاد البديل الشرعي إن أمكن ذلك، بعيدا عن المخارج التحايلية، لنضمن للتجربة أن تؤتي أكلها المرجوة وفق هدي الإسلام ومبادئه،

فالمسيرة لا تزال في بدايتها وتحتاج لمزيد من التنظير والتصحيح والمزيد من التطوير ضمن إطار الشريعة الإسلامية وبما يحقق التنافسية مع النظام الغربي لنخرج بمنتج إسلامي يسهم في حل المشكلة العالمية بفاعلية وجدارة.

الاستثمار بالإجارة.

1 مفهوم الإجارة ومشروعيتها.

1.1 تعريف الإجارة لغة.

الإجارة اسم للأجرة وهي كراء الأجير ومنها الإيجار مصدر: آجره يؤاجره مؤاجرة وإيجاراً أي اكتراه منه، وأصله من أجر الشيء، أي أكراه، وأجر فلاناً على كذا، أي أعطاه أجراً، ومضارعه (يأجر) مضموم العين، ومنه قوله تعالى: (قال إني أريد أن أنكحك إحدى ٱبنتي هتين على أن تأجرني ثمني حجج ...)،[1] أي تكون أجيراً لي، ويقال: أجر الله عبده أي أثابه، واستأجره أي اتخذه أجيراً، وائتجر أي طلب الثواب بصدقة ونحوها.

فهي تأتي بمعنيين : الأول الكراء على العمل.والثاني : جبر العظم الكسير.[2]

1.2 تعريف الإجارة اصطلاحا.

اختلفت تعريفات المذاهب للإجارة لفظًا، واتفقت في المعنى:

الحنفية: (عقد على المنافع بعوض).[3] **المالكية:** (عقد معاوضة على تمليك منفعة بعوض) أو بعبارة أخرى: (تمليك منافع شيء مباحة، مدة معلومة، بعوض).[4]

الشافعية:(عقد على منفعة معلومة، مقصودة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم وضعًا).[5]

الحنابلة: (عقد على منفعة مباحة، معلومة، مدة معلومة، من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل

—

1 سورة القصص آية رقم 27.

2 ابن منظور . محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري. *لسان العرب*. ج4.ص11. مادة أجر. الرازي .محمد بن أبي بكر بن عبد القادر.1417هـ. *مختار الصحاح* . ج1 .ص3. مادة أجر.

3 المرغيناني. أبو الحسن علي. *الهداية على شرح بداية المبتدي*. ج3.ص231.

4 الدردير. أحمد بن محمد . *الشرح الكبير*. ج4.ص2.

5 الرملي . محمد بن أحمد الرملي الأنصاري .1004هـ. *غاية البيان شرح زيد بن رسلان* . ج1 . ص224.

بعوض معلوم).[6] ومن القيود المذكورة في التعريفات السابقة تتبين شروط صحة عقد الإجارة وما في حكمه.

وهذه التعاريف متقاربة من حيث النتيجة فهو عقد على تمليك (منفعة)، وليس عقدًا على تمليك عين، (مباحة) معترف بإباحتها شرعًا، إباحة مطلقة بلا ضرورة ، (معلومة) كيوم، أو شهر، أو سنة ، (من عين معلومة) مشاهدة بالعين، أو موصوفة في الذمة.

1.3 مشروعية الإجارة.

اتفق الفقهاء على مشروعية عقد الإجارة[7] ومن أدلتهم على مشروعية الإجارة:

1 - قوله تعالى: (قال لو شئت لتخذت عليه أجرا) [8] وفي هذا دليل على صحة الإجارة وهي سنة الأنبياء والأولياء[9] (فإن أرضعن لكم فئاتوهن أجورهن) [10] وقوله عز وجل حاكياً قول إحدى ابنتي شعيب عليه السلام: (قالت إحداهما ياأبتي اتأجره إن خير من استأجرته القوي الأمين . قال إني أريد أن أنكحك إحدى ابنتي هتين على أن تأجرني ثمني حجج ...)[11] فيها دليل على أن الإجارة كانت عندهم مشروعة معلومة وكذلك كانت في مكة[12].

2 - قوله عليه الصلاة والسلام: (أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه) [13].

---

6 البهوتي.محمد بن يونس بن إدريس .1402هـ. *كشاف القناع* . ج3.ص546.

7 ما عدا أبا بكر الأصم وإسماعيل بن عُلَية والحسن البصري والقاشاني والنهرواني وابن كيسان فإنهم لم يجيزوه؛ لأن الإجارة بيع المنفعة. والمنافع حال انعقاد العقد معدومة القبض. ثم تستوفى شيئاً فشيئاً مع الزمن. والمعدوم لا يحتمل البيع. ولا يجوز إضافة البيع إلى شيء في المستقبل. ورد عليهم ابن رشد بأن المنافع. وإن كانت معدومة في حال العقد. فهي مستوفاة في الغالب. المراجع السابقة.

8 سورة الكهف آية رقم 77.

9 القرطبي.أبو عبد الله محمد بن أحمد الأنصاري.*تفسير القرطبي* . ج11.ص32.

10 سورة الطلاق آية رقم 6.

11 سورة القصص آية رقم 26-28.

12 القرطبي . أبو عبد الله محمد بن أحمد الأنصاري.*تفسير القرطبي* . ج13.ص271.

13 رواه ابن ماجه من رواية ابن عمر بإسناد ضعيف ورواه البيهقي من رواية أبي هريرة وقال ضعيف بنحوه .ابن الملقن . محمد بن عمر بن الملقن الأنصاري . *خلاصة البدر المنير* . ج2.ص107. قال ابن حجر: حديث أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه ابن =

فالأمر بإعطاء الأجر دليل على صحة الإيجار، وقوله صلّى الله عليه وسلم : (من استأجر أجيراً فليعلمه أجره)[14].

3 - ورد عن سعيد بن المسيب عن سعد رضي الله عنه قال: (كنا نكري الأرض بما على السواقي من الزرع، فنهى رسول الله صلّى الله عليه وسلم عن ذلك، وأمرنا أن نكريها بذهب أو وَرِق).[15]

4 - وروى ابن عباس رضي الله عنه: (أن النبي صلّى الله عليه وسلم احتجم وأعطى الحجام أجره).[16]

وأما الإجماع: فقد أجمعت الأمة في زمن الصحابة على جواز الإيجار[17].

تقوم المصارف اليوم بتأجير المباني والمعدات والعقارات وغيرها من الأصول بعد امتلاكها وذلك لتحقيق المنافع وسد حاجات الناس ، بما يعرف بالتأجير التمويلي ، وهو ليس الإجارة كما عرفها الرعيل

ماجة من حديث بن عمر وفيه عبد الرحمن بن زيد بن أسلم والطبراني في الصغير من حديث جابر وفيه شرقي بن قطامي وهو ضعيف . ابن حجر العسقلاني . أبو الفضل أحمد بن علي . *الدراية في تخريج أحاديث الهداية* . ج3.ص59.

14 رواه عبد الرزاق في مصنفه عن أبي هريرة وأبي سعيد الخدري. ورواه محمد بن الحسن في كتاب الآثار. وفيه انقطاع. ووصله البيهقي من طريق أبي حنيفة.البيهقي .1994. *سنن البيهقي الكبرى* . ج6. ص120 . أبو حنيفة .1415هـ . *مسند أبي حنيفة* . ج1. ص89 . ابن حجر العسقلاني . *الدراية في تخريج أحاديث الهداية* . قال أبو زرعة: الصحيح موقوف أي على أبي سعيد الزيلعي .1357. الزيلعي . *نصب الراية* . ج4 . ص131 .

15 ابن حبان . *صحيح ابن حبان* . ج11. ص604 . الهيثمي . *موارد الظمآن* . ج1. ص277 . أبو داوود . *سنن أبي داود* . ج3. ص258. أحمد بن حنبل . *مسند أحمد بن حنبل* . ج1. ص182 .وفي لفظ البخاري : *صحيح البخاري* . ج2. ص819 . كنا نكري الأرض بالناحية منها مسمى لسيد الأرض قال فمما يصاب ذلك وتسلم الأرض ومما يصاب الأرض ويسلم ذلك فنهينا وأما الذهب والورق فلم يكن يومئذ . البخاري . 1987. *صحيح البخاري* . ج2. ص819 . مسلم . *صحيح مسلم* . ج3 . ص1183.

ابن المسيب : هو سعيد بن المسيب بن حزن المخزومي القرشي . أبو محمد . فقيه المدينة أجل التابعين . كان واسع العلم وافر الحرمة متين الديانة . قوالا بالحق . فقيه النفس ولد لسنتين مضتا من خلافة عمر . كان يتجر بالزيت وغيره . مات سنة94هـ . الذهبي . *تذكرة الحفاظ* . ج 1 . ص54 .

16 زاد البخاري في لفظ: .ولو كان سحتاً لم يعطه. البخاري .1987. *صحيح البخاري* . ج5. ص2154. مسلم . *صحيح مسلم* . ج4. ص1731 . أبو داوود . سنن أبي داود . ج3 . ص266 . ابن ماجة . *سنن ابن ماجه* . ج2. ص732.

17 ابن قدامة المقدسي . 1405هـ. *المغني* .ج5 . ص248 .وقال الإمام الشافعي – رحمه الله –: " فمضت بها السنة وعمل بها غير واحد من أصحاب رسول الله – صلى الله عليه وسلم – . ولا يختلف أهل العلم ببلدنا علمناه في إجارتها وعوام الفقهاء الأمصار".الإمام الشافعي . 1393هـ. *الأم* . ج4. ص25.

الأول من الفقهاء ، فقد ظهرت اليوم أنواع جديد من الإجارة ،ما يهمنا هنا هو ما طبقته أغلب المصارف الإسلامية من الإجارة الحديثة مما أسموه بالإجارة المنتهية بالتمليك.

2 أنواع وأشكال الإجارة في البنوك الإسلامية .[18]

يمكن تقسيم الإجارة بحسب إحدى الطريقتين التاليتين :

أولا: حسب التوقيت الزمني وتحديد مدة العمل والتعيين والإشارة كإجارة المنافع المعلومة بالمدة كاستئجار المنازل للسكن والأراضي للزراعة ، وكإجارة المنافع المعلومة بالعمل ، والتسمية لمن يستأجر مركبة شاحنة لنقل بضائعه من مكان إلى آخر معلوم ، وكإجارة المنافع المعلومة بالتعيين والإشارة كمن يستأجر مركبة سيارة للانتقال بها مسافة معلومة.

ثانيا : حسب المعقود عليه وطبيعة العقد ومنها :

1) منافع الأعيان ، وتنقسم إلى ثلاثة أقسام هي :

أ-إجارة العقار كالأراضي والمباني والأراضي.

ب-إجارة العروض كالملابس والأواني.

جـ-إجارة الحيوانات للنقل والحراثة.

2) منافع العمل ويسمى المأجور فيها أجيرا وهي :

أ-استئجار الخدمة.

ب- إجارة العمال.

ج-إجارة أرباب الحرف.

د-إجارة الصنائع.

---

18 العجلوني . محمد محمود . 1429هـ. *البنوك الإسلامية* . ص 266-273. ابن بيه . عبد الله . *الإيجار الذي ينتهي بالتمليك* . في مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدورة الخامسة . ج 4. ص2663 . أبو الليل . إبراهيم دسوقي . *البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية* . ص26 - 27 . فرج . توفيق حسن . *عقد البيع والمقايضة* . ص 43. منير سالم وآخرون.1997. *التأجير التمويلي*. طبعة 1997. القاهرة. ص 1237 وما بعدها؛ حسن . محمد عبد العزيز.1998. *التأجير التمويلي*. المصرف الإسلامي الدولي للاستثمار والتنمية. القاهرة 1998.ص 23 وما بعدها؛ د. سعود الربيعة. مرجع سابق 464/2؛ مرقس . سليمان .1984. شرح *عقد الإجارة* . عالم الكتب. 1984. ص 74 وما بعدها؛ د. محمد القري بن عيد. *العقود المستجدة*. مجلة مجمع الفقه الإسلامي. العدد العاشر الجزء الثاني 1418 هـ. ص 541 وما بعدها .
Rosen .Howard.1991. - *Leasing Law In European Community* - London: Euromoney Pablications - 1991 - PP - 5.19.43.84.

وبغض النظر عن هذه الأنواع والاختلاف في النظر إليها ، إنما هي جميعا نوع واحد هو بيع المنفعة ، ولأن المنفعة تختلف باختلاف محلها ، وتختلف طريقة استيفاؤها ، والتصانيف الواردة أعلاه ما هي إلا طرق لحصر وتقسيم إجارة المنفعة ولكون الإجارة إحدى وسائل توظيف أموال البنوك الإسلامية ، فسوف نتكلم عن نوعين معاصرين للإجارة هما :

1 -**الإجارة التشغيلية –التقليدية–(operating lease)**: وهي بيع نفع معلوم بعوض معلوم ،وهو ما اصطلح عليه الفقهاء بالإجارة كما سبق وبينا عند التعريف بمفهوم الإجارة حيث يقوم البنك بشراء أصل من الأصول الثابتة ، مثل المباني والأراضي والآلات والمعدات ، وذلك بهدف تأجيره إلى الغير بحسب عقود إجارة تتضمن بدل الإجارة والمدة الزمنية للعقد التي يعود الأصل بعدها للبنك ليؤجرها مرة أخرى لو نظرنا لها من الناحية الشرعية والقانونية فهي عقد بين طرفين على تمليك منفعة ، يستوي في ذلك أن تكون المنفعة منفعة أصل مالي مثل الآلة والعقار.. الخ، وأن تكون منفعة إنسان ما ، وعادة ما تكون هذه الأصول المؤجرة من الأصول المعمرة ، وذات قيمة عالية بالنسبة للمستأجر المستهدف ، ويحتاجها المستأجر لمدة زمنية محددة وليس بشكل دائم أو أنها من الأصول التكنلوجية سريعة التغير التي لا يرغب المستأجر في امتلاكها كونه يرغب في الاستمرار باستخدام الأحدث منها ، إلا أن المهم في الموضوع أن تكون المنفعة مباحة شرعا، وأن تكون قابلة للانفصال عن الأصل دون هلاكه مباشرة، وأن تكون معروفة محددة بشكل يمنع الجهالة المفضية إلى النزاع، إلى آخر ما هنالك من اشتراطات شرعية تستهدف جميعها قيام هذا العقد بإنتاج آثاره وتحقيق مقصوده على الوجه الأمثل ، ولو نظرنا لها من الناحية الاقتصادية فهي نشاط اقتصادي تبادلي قد يدخل في نطاق التجارة إذ هي قرينة البيع أو أحد فروعه[19].

والأصل في قيام البنك الإسلامي بهذه العملية هو أن يدرس احتياجات السوق من السلع المعمرة والسلع الثابتة ، وخاصة من خلال عملائه ، أو من خلال تجميع طلبات العملاء لتمويل سلعة أو أصل واحد ، وتوفر الإجارة التشغيلية للبنك ضمانا أكيدا لأمواله لكون الأصل يبقى في ملكيته ، وفي الوقت

19 المراجع السابقة . عاشور . يوسف حسين . 2003. *إدارة المصارف الإسلامية* . ص 195-200. دنيا . شوقي أحمد . *الإجارة المنتهية بالتمليك* . الدورة الثانية عشرة لمجمع الفقه الإسلامي . ج1 . ص567-591.

الذي يتخلف فيه العميل عن دفع بدل الإجارة ، يسحب منه الأصل ، كما أنها تمتاز بأنها تمثل تنويعا لمصادر توظيف البنك الإسلامي التي يعاب عليها تركيزها على نوع واحد هو المرابحة للآمر بالشراء.

ومن جهة عملاء البنك ، فهذه الطريقة توفر عليهم قيمة الأصل وبالتالي استخدام السيولة بطريقة أفضل لغايات أخرى ، كما توفر عليهم عملية استبدال الأصل قبل نهاية عمره الافتراضي ، إذا كان من الأصول التكنولوجية ، كما أنها تمثل عملية تمويلية لا تظهر في جانب المطلوبات والالتزامات الخارجية على الشركات ، وبالتالي لا تعتبر جزءا من الديون التي على الشركة وأخيرا تخصم قيمة الإيجار من الدخل الخاضع للضريبة ، مما يقلل من الضرائب المفروضة على الشركة[20].

2 - **الإجارة المالية (Financial lease)**: وربما كان أفضل تعريف للإجارة المالية هو تعريف لجنة الأصول المحاسبية الدولية، والذي يذهب إلى أنها: " عقد الإجارة الذي تتحول من خلاله كل مخاطر ونفقات ملكية الأصل من المؤجر إلى المستأجر، سواء تحولت ملكية الأصل للمستأجر في النهاية أم لا" [21] وفيما يلي نعرض بعض الصور المشهورة للإجارة المالية [22] :

1) **الإجارة بدون خيار الشراء أو تجديد الإجارة:** معنى ذلك أنه في نهاية مدة الإجارة يكون للمؤجر الحق الكامل في التصرف في الأصل المؤجر والاستفادة منه، وهذه الصورة ليس بها رصيد واقعي كبير، لأنها غالبا ما لا تشبع للمؤجر رغباته، خاصة إذا كانت مدة الإجارة لا تقل عن العمر الإنتاجي المفترض للأصل المالي، كما أنها لا تحقق للمستأجر ميزة على الإجارة التشغيلية مع تحميلها إياه لعبء النفقات والصيانة ومخاطر الملكية.

2) **الإجارة التي يمتلك فيها المستأجر بنص العقد الأصل المؤجر دون أي ثمن،** بمعنى أنه بسداد القسط الأخير يصبح الأصل موضع الإجارة ملكا للمستأجر دون الحاجة إلى أية إجراءات جديدة ودون الالتزام بدفع أي شيء جديد، وهذه الصورة لها أكثر من مصطلح، فهي تسمى التأجير الشرائي أو البيعي، كما تسمى البيع عن طريق التأجير، وكذلك التأجير الساتر للبيع، وأيضا البيع الإيجاري ،أو اللإيجارة المنتهية بالتمليك ، وهو ما سنركز عليه وسنتناوله في

---

20 العجلوني . محمد محمود .1429هـ. *البنوك الإسلامية* . ص 268-269.

21 لجنة الأصول المحاسبية الدولية.1983. *الأصول المحاسبية الدولية*. ترجمة سابا وشركاهم. دار العلم للملايين. بيروت 1983 . ص 173 .

22 المراجع السابقة . الربيعة . سعود بن محمد . *تحول المصرف الربوي إلى مصرف إسلامي* . ج2 . ص468 وما بعدها.

TOM Clork.1985. *Leasing Finance*. London; Euromoney Pieh iicayions. ltd. 1985. PP. 13- 18.

المباحث الآتية باعتبار أن أغلب تعاملات البنوك الإسلامية وبالذات البنك الإسلامي الأردني قد استقرت على هذه الصورة.

3) **الإجارة التي يمتلك فيها المستأجر الأصل في نهاية المدة بثمن رمزي** ، ويعني ذلك أن ينص في العقد على أن المستأجر إذا سدد ما عليه دون تأخير فله حق تملك السلعة ملكية تامة بثمن رمزي مقداره كذا، وبالتأمل في هذه الصورة نلاحظ أن الأقساط الإيجارية هنا تعادل ثمن الأصل مع هامش ربح ارتضاه المؤجر، وإنما وضع هذا الثمن الرمزي الذي لا يمثل ثمن الأصل، بل ولا جزءا ذا بال منه ليظهر العقد في صورة عقد إجارة ، وليس عقد بيع ، حتى يتحقق للمؤجر ما يصبو إليه من ضمان لحقوقه في الأصل كاملة، وحتى يسدد المستأجر كل ما عليه من أقساط.

4) **الإجارة مع تملك المستأجر للأصل بعد سداد القسط الأخير ودفع ثمن حقيقي،** والفرق بين هذه الصورة والصورة السابقة أن الثمن هنا ثمن حقيقي، ومن الواضح أننا هنا أمام عقد إجارة حقيقي وليس عقدا صوريا قد اقترن به عقد بيع حقيقي، وهذا الثمن المتفق عليه قد يجري تحديده عند إبرام عقد الإجارة أو يتفق على أن يحدد عند انتهاء عقد الإجارة، ومما يترتب على ذلك اختلاف واضح قي مقدار القسط الإيجاري في الصورة عنها في الصورة السابقة.

5) **الإجارة ذات الوعد بالبيع في حالة سداد القسط الأخير،** وهنا احتمالات عديدة وقد يكون البيع بغير ثمن بعد دفع الأقساط، وقد يكون الثمن رمزيا، وقد يكون الثمن حقيقيا، وتكييف هذه الصورة من الناحية القانونية يتوقف على نوعية الثمن، فهل هو ثمن حقيقي أم هو رمزي أم هو بغير ثمن كلية؟ وكل حالة من هذا تلحق بالصورة المتفقة معها السالفة، غاية الأمر أن هنا (وعدا بالبيع) وفي الصور السابقة كان هناك (عقد بيع).

6) **الإجارة ذات الخيار المتعدد للمستأجر** حيث يبرم عقد الإجارة على أساس أن للمستأجر في نهاية مدة الإجارة الحق في أحد ثلاثة أمور:

أ - إما مد مدة الإجارة.

ب -وإما إعادة الأصل للمؤجر.

ت -وإما تملك الأصل من خلال ثمن محدد عند بداية التعاقد أو ثمن يحدد عند نهاية مدة الإجارة في ضوء الأسعار السائدة في ذلك الحين.

جدول 4 مقارنة بين الإجارة التشغيلية والإجارة التمليكية

عامل المقارنة	الإجارة التشغيلية	الإجارة التمليكية
الأصل	رأسمالي/ثابت/معمر	رأسمالي/ثابت/معمر
الملكية أثناء الإجارة	للمصرف	للمصرف
الملكية بعد الإجارة	للمصرف	للمصرف
حاجة المستأجر للأصل	مؤقتة	دائمة
سبب لجوء المتعامل للصبغة	للتخلص من الأصل	لتملك الأصل
عدد المستأجرين	غير محدد	واحد
عدد العقود مع المستأجر	واحد	اثنين(إجارة +بيع)

المصدر عاشور، يوسف حسين2003،*إدارة المصارف الإسلامية* ،ص207.

3 الإجارة المنتهية بالتمليك كما تجريها المصارف الإسلامية.

3.1 مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك كما تجريها المصارف الإسلامية.

للوقوف على مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك لا بد أن نحلل ألفاظ هذا المصطلح الجديد والمركب ، غير أننا سبق وبينا مفهوم الإجارة لغة واصطلاحا ، وبقي أن نبين مفهوم التمليك.

مفهوم التمليك.

التمليك في اللغة من الملك ، والملك في اللغة يطلق على القوة والصحة ، قال ابن فارس : " الميم واللام والكاف أصل صحيح يدل على قوة في الشيء وصحة ، يقال : أملك عجينه : قوى عجينه ، وشده.

وملّكت الشيء : قويته ، والأصل هذا ، ثم قيل مَلَك الإنسان الشيء يملكه ملكاً ؛ لأن يده فيه قوية صحيحة "[23].

23 ما عدا أبا بكر الأصم وإسماعيل بن عُلَية والحسن البصري والقاشاني والنهرواني وابن كيسان فإنهم لم يجيزوه؛ لأن الإجارة بيع المنفعة. والمنافع حال انعقاد العقد معدومة القبض. ثم تستوفى شيئاً فشيئاً مع الزمن. والمعدوم لا يحتمل البيع. ولا يجوز إضافة البيع إلى شيء في المستقبل. ورد عليهم ابن رشد بأن المنافع. وإن كانت معدومة في حال العقد. فهي مستوفاة في الغالب.

وأما التمليك في اصطلاح العلماء : فإنه لا يخرج عن المعنى اللغوي.

مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك

هي أن يقوم المصرف بتأجير عين كسيارة إلى شخص مدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد عن أجرة المثل ، على أن يملكه إياها بعد انتهاء المدة ودفع جميع أقساط الأجرة بعقد جديد[24].

وعرفها بعضهم بأنها قيام المصرف الإسلامي بإيجار أصل استعمالي ثابت –وهو ما ينتفع به مع بقاء عينه ، كالسلع المعمرة– إلى شخص مدة معينة معلومة ، وقد تزيد الأقساط الإيجارية عن أجر المثل ، على أن يملكه إياه بعد انتهاء المدة ودفعه للأقساط المحددة الآجال بعقد جديد ، فإذا أدى المستأجر الأجر انتقل الأصل المالي إلى ملك المستأجر في بيع بالمجان هبة أو بثمن رمزي أو عند دفعه القسط الأخير.فإذا تخلف عن دفع الأقساط ، طبقت عليه أحكام عقد الإجارة بفسخ العقد لعدم دفع الأجر[25].

والحقيقة أن المتأمل يلحظ أن هذا العقد بصورته المطبقة يشبه بيع التقسيط من حيث المقصد الذاتي للمتعاقدين والنتيجة ، فالعاقدان يتفقان على إخفاء بيع التقسيط وإعلان الإجارة وتكون الأجرة بمثابة القسط الذي يدفعه الشخص في بيع التقسيط كما يتفقان على أنه إذا وفى المشتري بالثمن كاملا أصبحت الإجارة بيعا ، وصارت العين المؤجرة ملكا للمستأجر.

وهي تختلف عن بيع التقسيط من حيث تكوينها، فهي تتكون من عقدين مستقلين الأول :عقد إجارة يتم ابتداء وتأخذ كل أحكام الإجارة في تلك الفترة.والثاني : عقد تمليك العين عند انتهاء المدة ، إما عن طريق الهبة أو البيع بسعر رمزي حسب الوعد المقترن بالإجارة[26].

كما أنها تختلف عن الإجارة العادية التشغيلية من حيث اقتناء المصرف للعين المؤجرة ، فإنه يقتنيها بعد أن يتقدم أحد العملاء بطلب استئجار عين ما بقصد تملكها في النهاية ، فيشتريها المصرف ويقدمها للعميل ، وتحسب الأجرة الإجمالية على أساس تكلفة السلعة بالإضافة إلى الربح ، ثم تقسط تلك الأجرة

---

24 شبير . محمد عثمان . 2007. *المعاملات المالية* . ص322 . الشرباصي . أحمد . 1981. *المعجم الاقتصادي الاسلامي* .دار الجيل . ص17.

25 المصري . رفيق. 1416هـ. *المصارف الإسلامية دراسة شرعية لعدد منها* . مركز النشر العلمي . جامعة الملك عبد العزيز . جدة .1416هـ-1995م. ص30-33. الزحيلي . محمد . *المصارف الإسلامية ودورها* . حلقة 3 . مجلة الاقتصاد الإسلامي . عدد200. ص 72.

26 خوجه . عز الدين . *أدوات الاستثمار* . ص84.

الإجمالية على فترات يتفق عليها ، في حين أن العين في الإجارة التشغيلية قد تكون في ملك المصرف ، وتحت يده قبل طلب العميل إبرام عقد الإجارة[27].

4 نشأة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك وتطوره[28].

حيث تشير الدراسات بأن هذا العقد قد نشأ عام 1846م في إنجلترا تحت اسم [Hire-Purchase] ، حيث ظهر هذا العقد أول مرة حين قام أحد تجار آلات موسيقية ببيع هذه الآلات مع تقسيط أثمانها إلى عدة أقساط ، بقصد رواج مبيعاته ، ولكي يضمن حصوله على كامل الثمن لم يلجأ إلى الصورة المعتادة لعقد البيع ، وإنما أبرم العقد في صورة إيجار مع حق المستأجر في تملك الآلة باكتمال مدة الإيجار ، والتي معها يكون البائع قد استوفى كامل الثمن المحدد لها.

ثم بعد ذلك انتشر هذا العقد وانتقل من الأفراد إلى المصانع ، وكان أول هذه المصانع تطبيقاً لهذا العقد هو مصنع سنجر لآلات الحياكة في إنجلترا ، حيث كان يقوم بتسليم منتجاته إلى عملائه في شكل عقد إيجار يتضمن إمكانية تملك الآلات المؤجرة بعد تمام سداد مبلغ معين على عدد من الأقساط ، تمثل في الحقيقة ثمناً لها.

---

27 أنظر في ذلك : السنهوري. *الوسيط* . ج 4. ص177؛ أبو الليل .إبراهيم دسوقي.1984. *البيع بالتقسيط والبيوت الائتمانية الأخرى* . ط. جامعة الكويت 1984م. ص303 وما بعدها؛ *وبحوث مجمع الفقه في دورته الخامسة المطبوعة في مجلته. العدد الخامس* . ج 4. ص2595 وما بعدها . ص 303 – 310؛ وانظر أيضاً:

- L. Aynes Location Vente. In Jur. Cl. Com. Distribution. Fasc. 760. 1984. R.M Goode Here – Purchase. Law and Practic. London. 1962.

والمادة .658. من القانون المدني الأردني . نقابة المحامين . عمان. *المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني*. إعداد المكتب الفني. بإدارة المحامي إبراهيم أبو رحمة . ج2.ص551. الألفي . محمد.1994-1995. *عقد الإيجار في ضوء قانون المعاملات المدنية وأحكام الفقه الإسلامي* . العين: 1994 –1995. ص 7 . أبو سليمان . عبد الوهاب. 2000. *عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية دراسة فقهية مقارنة* . المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب . البنك الإسلامي للتنمية . جدة . 2000 . ص 22.

[28] أبو الليل . إبراهيم دسوقي . *البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى* .ص32-34 . وص304 .الحافي . خالد . *الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي* . ص 62-65 .

- p.adam et A.1965. *vallerey Considerations sur le developpement du leasing en France* . Revue.Droit Social.N 11Novembere 1965.Lere Partie. P. 533 .

- Mohamed.Ali Mekouar.1977.*Le contrat de cedit – bali dans la pratique Marocaine* .Revue.Juridique.Politique et Economique du Maroc. N 2. Juin 1977.p.39.

ثم انتشر هذا العقد ، وانتشر استعماله – بصفة خاصة – من قِبل شركات السكك الحديدية التي تأسست لتمويل شراء مركبات شركات الفحم والمحاجر ، كانت هذه المؤسسات تقوم بشراء المركبات لحسابها ، ثم تسلمها لمناجم الفحم بناء على عقد البيع الإيجاري ؛ لما في هذا العقد من ضمان وحماية لحقوق المؤجر الذي كان له الحق في فسخ العقد واسترداد الأموال المسلمة للمستأجر بمجرد إخلال هذا الأخير بسداد قسط واحد من الأقساط المتفق عليها.

ثم ازدادت أهمية هذا العقد بامتداده إلى شركات المقاولات وغيرها.

ثم ظهر عقد [Leasing] في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1953م ، ثم ظهر في فرنسا تحت تسمية [Credit Bail] عام 1962م ، وهذا العقد يعتبر حالة جديدة للإجارة المنتهية بالتمليك ، إلا أنه اتخذ طابعاً جديداً يتمثل في تدخل طرف ثالث بين طرفي العقد الأصليين – المؤجر والمستأجر – ، هذا الطرف الثالث هو الذي يقوم بتمويل العقد بشراء أموال معينة هي في العادة تجهيزات ومعدات صناعية وإنشائية ، ثم يقوم بتأجيرها لمن يتعاقد معهما لفترة متفق عليها بينهما ، وتكون هذه الفترة طويلة الأجل نسبياً حتى تتمكن المؤسسة المالية التي تقوم بتمويل المشروع من حصولها على المبالغ التي أنفقتها على التمويل وبنهاية الفترة المتفق عليها يكون للمستأجر المتعاقد مع المؤسسة عدة خيارات وهي :

1. إعادة السلعة المؤجرة له إلى المؤسسة المالكة.
2. تمديد مدة الإيجار لفترة أو فترات أخرى.
3. تملك السلعة مقابل ثمن يراعى في تحديده المبالغ التي سبق له أن دفعها كأقساط إيجار.

فالجديد في هذه الحالة ، أو في هذا العقد [Leasing]هو أن المؤجر لا يكون مالكاً للأصل أو الأشياء المراد تأجيرها ، وإنما يقوم بشرائها خصيصاً لهذا الغرض.

بعد ذلك انتقل هذا العقد إلى الدول الإسلامية من خلال البنوك الإسلامية التي جعلت الإيجار المنتهي بالتمليك جزءاً من العمليات الأساسية التي تقوم بها ومن البنوك الإسلامية التي طبقت هذا العقد بنك ماليزيا الإسلامي.

وقام بنك مصر إيران للتنمية بالاشتراك مع هيئة التمويل الدولية ، وشركة مانوفاكتشورز ليسنج الأمريكية في تأسيس شركة متخصصة في الإيجار المنتهي بالتمليك في مصر ، وطبق هذا العقد أيضاً بيت التمويل الكويتي بدولة الكويت.

كما جعل البنك الإسلامي للتنمية عقد الإيجار المنتهي بالتمليك جزءاً من العمليات الاستثمارية التي يقوم بها ، حيث قام بتطبيق هذا العقد في عام 1397هـ ، ومنذ تطبيق عقد الإيجار المنتهي بالتمليك وحتى عام 1410هـ استفاد من هذا العقد أكثر من عشرين دولة إسلامية.

1 أما في المملكة العربية السعودية فقد اتجه كثير من البنوك والشركات إلى تطبيق هذا العقد في الوقت الحاضر ، وأقبل عليه كثير من أفراد المجتمع [29].

والملاحظ أن العلماء يستخدمون عدة تسميات للتعبير عقد الإجارة المنتهية بالتمليك وهي على النحو الآتي :

2 البيع الإيجاري.

3 الإيجار الساتر للبيع.

4 الإيجار الذي ينقلب بيعاً.

5 الإيجار المقترن بوعد بالبيع [30].

3 صور الإيجار المنتهي بالتمليك [31].

للإجارة كما تطبقها البنوك الإسلامية صور متعددة اذكرها على النحو الآتي :

1-أن تعقد الإجارة ويلحق بالعقد وعد بيع للعين بثمن حقيقي أو رمزي.

2-أن تعقد الإجارة ويلحق بالعقد وعد الهبة.

3-أن يبني العقد على الجمع بين الإجارة والبيع. وهذه مختلف فيها بين الفقهاء.

4- إيجار حقيقي يصحبه بيع بخيار شرط مؤجل إلى نهاية عقد الإجارة.وهذا مختلف فيه أيضاً.

---

29 أبو الليل. إبراهيم دسوقي . *البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى* .ص32-34 . وص304 . الحافي . خالد .*الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي* . ص 62-65.

30 عبد الله . محمد عبد الله . *التأجير المنتهي بالتمليك والصور المشروعة فيه* . الدورة الخامسة . ج 4 . ص 2593-2606. ابن بيه . عبد الله الشيخ المحفوظ . *الإيجار الذي ينتهي بالتمليك* . الدورة الخامسة . ج 4 . ص 2659-2674. أبو الليل .إبراهيم دسوقي.1984. *البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى*.ص304 . السنهوري. *الوسيط*. دار النشر للجامعات المصرية . ج4. ص177.

31 الشاذلي . حسن . *الإيجار المنتهي بالتمليك* . مجلة مجمع الفقه الإسلامي . الدورة الخامسة . ج 4. ص2645-2647 . الحافي . خالد .1421هـ . *الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي* . ص74 .عبد الله . محمد عبد الله . *التأجير المنتهي بالتمليك والصور المشروعة فيه* . مجلة مجمع الفقه الإسلامي . الدورة الخامسة . ج 4.ص 2605-2606 . ابن بيه . عبد الله . *الإيجار الذي ينتهي بالتمليك*. مجلة مجمع الفقه الإسلامي . الدورة الخامسة . ج 4. ص2663-2666 . أبو الليل . إبراهيم دسوقي . *البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى* . ص 315-317.

5- ضمان العقد على الإجارة مع تمكين المستأجر من شراء العين في أي وقت يشاء.

6-صياغة العقد كالصورة الخامسة إلا أنه يعطي المستأجر حق الخيار بين ثلاثة أشياء: إما شراء العين، أو الاستمرار في الإجارة، أو إعادة العين المؤجرة.

7-أن يبيع صاحب العين إلى مؤسسة مالية ، يبيع العين، ثم يؤجرها منها مع وعد بالبيع.

5 الإجراءات والضوابط العملية للإجارة المنتهية بالتمليك[32].

نستطيع أن نبسط صورة العملية من خلال الخطوات الآتية :

الخطوة الأولى: يتراوض العميل مع المؤسسة المالية ، وهذه المراوضة تنجز على نوعين:

1) أن تكون المؤسسة المالية مالكة للعين المرغوب فيها، كما إذا كانت تملك سيارات أو مساكن، يريد العميل أن يعقد عليها عقد إجارة منتهية بالتمليك.

2) أن تكون المؤسسة لا تملك العين، فتقوم بشراء ما يرغب فيه العميل، ثم تعقد معه عقد إيجار منته بالتمليك.

أما النوع الأول فلا إشكال فيه إذ تتصرف المؤسسة فيما تملك ، وأما الصورة الثانية فقد صدر فيها قرار المجمع في المبدأ الأول (إن الوعد من البنك الإسلامي للتنمية بإيجار المعدات إلى العميل بعد تملك البنك لها أمر مقبول.

الخطوة الثانية: تملك المؤسسة المالية الإسلامية للعين المرغوب في استئجارها.

لتحقيق ذلك توكل المؤسسة الإسلامية العميل الراغب في الاستئجار للقيام بجميع الإجراءات في حدود سقف معين من الثمن، وبذلك يتكفل العميل باختيار النوع والمواصفات الفنية مما يحقق له غرضه، باعتبار أن المؤسسة ليست لها خبرة فيما يرغب فيه العميل، ومن جهة أخرى لا ترغب بحال من الأحوال في تملك تلكم المعدات. وما سعت لتملكها إلا لأن العميل طلب منها استئجارها استئجاراً منتهياً بالتمليك، فالبنك الإسلامي للتنمية ليس له خبرة مثلاً في الأجهزة الباهظة الثمن للتنقيب عن النفط، وفوارق الأثمان والمواصفات متخلفة اختلافاً كبيراً والدولة الراغبة في استئجارها لها خبراؤها ومهندسوها الذين يعلمون طبيعة طبقات الأرض حسب الدراسات الفنية التي قاموا بها، وهم يعلمون جيداً ما يتلاءم

---

32 المراجع السابقة وأيضا : الأتاسي . خالد . *شرح مجلة الأحكام العدلية* . ج1. ص234؛ العثماني . تقي . *بحوث قضايا فقهية معاصرة* .دار العلوم. كراتشي. ص 211.

معها وما لا يتلاءم، فنفياً لكل خطر في رضا العميل، يوكل البنك الإسلامي العميل (الدولة مثلاً) بشراء تلكم الأجهزة باسم البنك، ويتحمل الوكيل مسؤولية التقصير أو التهاون في أداء ما وكل عليه نوعاً ومطابقة للمواصفات المطلوبة.

وهذا ما حسمه أيضاً قرار المجمع في المبدأ الثاني (إن توكيل البنك الإسلامي للتنمية أحد عملائه بشراء ما يحتاجه ذلك العميل من معدات وآليات ونحوها مما هو محدد الأوصاف والثمن لحساب البنك، بغية أن يؤجره البنك تلك الأشياء بعد حيازة الوكيل لها هو توكيل مقبول شرعاً، والأفضل أن يكون الوكيل غير العميل المذكور إذا تيسر ذلك).

الخطوة الثالثة: إيجار المعدات بعد تسلمها من الوكيل إن كانت هناك وكالة.

إنه بعد أن يتملك البنك الإسلامي المعدات ملكاً تاماً، وذلك بتولي الوكيل قبضها نيابة عنه وباسم البنك، يعقد البنك مع العميل عقد إيجار للمعدات أو العين، يحدد في هذا العقد ثمن الإيجار عن كل فترة زمنية، كما تحدد مدة الإيجار، وفي أغلب الأحوال يكون ما سيقبضه البنك من المستأجر مساوياً للثمن الذي دفعه البنك ومضافاً إليه الأرباح التي تم الاتفاق عليها في المراوضة السابقة بينه وبين العميل، والتي على أساسها وكل البنك العميل بإتمام صفقة الشراء.

6 الحكم الشرعي لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

من خلال ما استقر لدينا من معنى للإجارة المنتهية للتمليك يلاحظ بأنها تظم الأمور الآتية[33] :

1) بيع تقسيط مقرون معه شرط بعدم نقل ملكية المبيع إلا بعد الانتهاء من سداد جميع الأقساط المتفق عليها.

لقد كثر الحديث عن بيع التقسيط وهو بيع جائز كما ترجح عند جمهور العلماء ، إلا أن بيع التقسيط في هذا العقد قد اجتمع معه اشتراط عدم نقل الملكية في المبيع قبل والوفاء بجميع الثمن ، واختلف العلماء في ذلك على قولين :

---

33 انظر في ذلك المراجع السابقة . الأستاذ الدكتور السعودي . عبد الودود مرسي (2009) ، *التكييف الفقهي للإجارة المنتهية بالتمليك* ، بحث مقدم للمؤتمر الدولي عن فقه المعاملات والاقتصاد والمالية الإسلامية . ج2 .ص 127 .

القول الأول : عدم جواز اشتراط عدم نقل الملكية في المبيع قبل الوفاء بجميع الثمن ، وهذا قول جمهور الفقهاء ، باعتبار أن هذا الشرط ينافي مقتضى العقد ، فالبيع يقتضي نقل ملكية المبيع إلى المشتري.

القول الثاني : جواز اشتراط عدم نقل الملكية في المبيع قبل الوفاء بجميع الثمن ، وهذا قول المالكية والحنابلة وابن شبرمة ، باعتبار أن الأصل في العقود والشروط الإباحة ، عملا بقوله صلى الله عليه وسلم : (المسلمون عند شروطهم)[34].

والراجح هو ما ذهب إليه أصحاب القول الثاني من جواز اشتراط عدم نقل الملكية في المبيع قبل الوفاء بجميع الثمن وهو شرط يحقق غرضا مشروعا للبيع فلا مانع منه شرعا[35].

2) وعد يلتزم فيه البنك الإسلامي بتسليم العين المؤجرة للمستأجر عن طريق الهبة أو البيع في نهاية مدة الإجارة ، والذي أثبته مجمع الفقه الإسلامي.

3) عقد إجارة أثناء المدة المتفق عليها ، وهو أمر جائز كما بيناه في بداية هذا الفصل عند الحديث عن مشروعية عقد الإجارة.

4) الربط بين الإجارة والبيع بالوعد في عقد جديد ، فالمؤجر أراد أن يكون العقد إجارة ابتداء ضماناً لحقوقه، وبيعاً في النهاية لأنه يريد أن يحتفظ بالعين المؤجرة ، وليس بحاجة إليها، وقد قضى وطره من خلال ما تحقق له من أرباح، والمستأجر يريده أن يكون عقد إجارة في الابتداء حتى لا يظهر أنه مدين أو بعبارة أخرى حتى لا تظهر مديونيته في ميزانيته، أو أنه ليس له المال الكافي لشرائه، أو أنه ليس مطمئناً في قدرته على الشراء فيضع لنفسه هذه الفرصة، ويريده أن يكون بيعاً في الأخير، لأنه بحاجة إليه ويريد أن يكون مالكاً للعين المستأجرة.

وكون العقد إجارة ابتداءً وبيعاً انتهاءً لا مانع منه في الشريعة الإسلامية، وله نظائره في الفقه الإسلامي منها ما ذكره الفقهاء في المضاربة أنها إذا دفع المال إلى المضارب فهو في حكم الوديعة ، لأنه

---

34 وقال بهذا القول الدكتور حسن الشاذلي . وذكر أنه يجوز في الفقه إجراء عقد بيع مع اشتراط عدم نقل ملكية المبيع إلى المشتري إلا بعد سداد جميع الثمن المؤجل . وأن المالكية ذهبوا إلى جواز بيع المالك للسلعة بشرط ألا يتصرف فيها المشتري ببيع ولا هبة ولا عتق حتى يعطي الثمن . فهذا بمنزلة الرهن وكان الثمن مؤجلاً . الشاذلي . حسن . *الإيجار المنتهي بالتمليك* . مجلة مجمع الفقه الإسلامي . الدورة الخامسة . ج 4 . ص2639-2640 . شبير . محمد عثمان .2007. *المعاملات المالية* . ص325.

35 المراجع السابقة.

قبضه بأمر المالك، لا على طريق البدل والوثيقة، فإذا اشترى به فهو وكالة، لأنه تصرف في مال الغير بإذنه، فإذا ربح صار شركة ، لأنه ملك جزءاً من المال، فإذا فسدت المضاربة صارت إجارة يجب فيها أجر المثل ، وإن خالف المضارب صار غاصباً[36].

غير أن هذا التصرف قد احتوى على عقدين عقد إجارة ناجز اقترن به شرط فاسخ، وعقد بيع معلق على شرط [37]، ولذلك لابد من بيان حكم تعليق البيع على شرط ، وجمع صفقتين في صفقة واحدة، فبخصوص الجمع بين البيع والإجارة فإن جمهور الفقهاء (المالكية والشافعية في القول الراجح ، والحنابلة) أجازوا الجمع بين الإجارة والبيع.

فقد جاء عند الشافعية : "ولو جمع في صفقة مختلفي الحكم كإجارة وبيع كأن يقول: أجرتك داري شهراً وبعتك ثوبي هذا بدينار؛ أو إجارة وسلم كأن يقول: أجرتك داري شهراً أو بعتك صاع قمح في ذمتي سلماً بكذا صحاً في الأظهر ، ويوزع المسمى على قيمتهما أي قيمة المؤجر من حيث الأجرة، وقيمة المبيع أو المسلم فيه"[38].

كما جاء في شرح الخرشي: "بخلاف اجتماع الإجارة مع البيع في صفقة واحدة، فيجوز سواء كانت الإجارة في نفس المبيع كما لو باع له جلوداً البائع للمشتري نعالاً، أو كانت الإجارة في غير المبيع كما لو باع له ثوباً بدراهم معلومة على أن ينسج له ثوباً آخر، وما أشبه ذلك على المشهور" [39].

---

36 السرخسي . *المبسوط* . ج22 . ص19 .السمرقندي .1405هـ. *تحفة الفقهاء* . ج 3 . ص 21 وما بعدها . ابن قدامة المقدسي .1405هـ. *المغني* . ج5. ص42 .

37 الشاذلي .حسن . *الإيجار المنتهي بالتمليك* . مجلة مجمع الفقه الإسلامي . الدورة الخامسة . ج 4 . ص2639-2640 . ج 4. ص2615.

38 الشربيني . *مغني المحتاج* . ج2. ص41 . البجيرمي . *حاشية البجيرمي* . ج2 . ص229 . أبو يحي الأنصاري .1418هـ. *فتح الوهاب* . ج1. ص287 . النووي . *منهاج الطالبين* . ج1. ص47 . أبو يحي الأنصاري . 1418هـ. *منهج الطلاب* . ج1. ص40.

39 الخرشي . *مختصر خليل* . ج 7 . ص4 . مالك ابن أنس . *المدونة الكبرى* . ج11. ص405 . المغربي .أبو عبد الله .1398هـ. مواهب الجليل . ج5. ص396 . ابن جزي . *القوانين الفقهية* . ج1. ص172.

والمقصود بمختلفي الحكم هو أن حكم البيع مختلف عن الإجارة من حيث التأبيد فيه، فالإجارة تقوم على التأقيت، ومن حيث إن المعقود عليه (المبيع) في البيع تنتهي علاقته بالبائع، في حين أن العين المؤجرة تبقى مملوكة للمؤجر، فالبيع ينقل ملكية الرقبة والمنفعة، والإجارة تنقل ملكية المنفعة لمدة زمنية فقط.

أما عند الحنابلة فقد ذكروا أنه : "إذا جمع بين عقدين مختلفي القيمة بعوض واحد كالصرف وبيع ما يجوز التفرق فيه قبل القبض، والبيع، والنكاح، أو الإجارة نحو أن يقول: بعتك هذه الدار وأجرتك الأخرى بألف صح العقد فيهما، لأنهما عينان يجوز أخذ العوض عن كل واحدة منهما منفردة، فجاز أخذ العوض عنهما مجتمعتين"[40].

وحتى الحنفية قالوا: وإن شرطا شرطاً لا يقتضيه العقد ولا يلائمه ولأحدهما فيه منفعة إلا أنه متعارف بأن اشترى نعلاً وشراكاً على أن يحذوه البائع جاز استحساناً، لتعارف الناس كما في الاستصناع ، لكنهم قالوا في هذا النوع إذا لم يكن متعارفاً عليه بين الناس لا يجوز[41] ، فالمثال المتعارف عليه الذي ذكره يجمع بين البيع والإجارة فأجازوه لكنهم اشترطوا أن يكون متعارفاً عليه.

وعلى ضوء ذلك فالجمع بين الإجارة والبيع جائز من حيث المبدأ، والسبب الذي ذكره الفقهاء يصلح لإجارة هذه الصورة من الإجارة المنتهية بالتمليك ، وذلك لأنهم قالوا: إن كل تصرف من الإجارة والبيع جائز على الانفراد فلا يمنع من الجمع بينهما، ولاسيما أنه لا يترتب عليه محظور شرعي من الربا وشبهته كما في الجمع بين البيع والسلف، ولأن محل العقد هنا يجوز بيعه، كما يجوز إجارته.

وإذا صحح هذا الجمع بصورته الحالية فإنه من الضروري لصحة كل من العقدين أن يتوافر فيه أركانه وشروطه، فإذا توافر ذلك كله بأن كان الشيء المستأجر، أو المبيع مملوكاً مقبوضاً والعاقدان على أهليتهما الشرعية ولم يوجد مانع شرعي في ذلك فإن العقدين صحيحان عند بعض المعاصرين [42].

---

40 ابن قدامة المقدسي . *الكافي في فقه ابن حنبل* . ج2. ص33 . ابن قدامة المقدسي . المغني . ج4 . ص162 . البهوتي .1402هـ. *كشاف القناع* . ج3 . ص179.

41 السمرقندي .1405هـ. تحفة الفقهاء . ج2 . ص52 . المرغيناني . *الهداية شرح البداية* . ج3 . ص49 . السرخسي . *المبسوط* .ج13 . ص14.

42 الشاذلي . حسن . *الإيجار المنتهي بالتمليك* . مجلة مجمع الفقه الإسلامي . الدورة الخامسة . ج 4. ص2632. الحافي . خالد .1421هـ . *الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي* . ص74 . عبد الله . محمد عبد الله . *التأجير المنتهي بالتمليك والصور المشروعة فيه* . مجلة مجمع الفقه الإسلامي . الدورة الخامسة . ج 4.ص 2605–2606 . ابن بيه . عبد الله . *الإيجار الذي ينتهي بالتمليك*. مجلة مجمع الفقه الإسلامي .

=

وأما ما يتضمنه هذا العقد من تعليق البيع على شرط دفع الأقساط فهو محل خلاف كبير بين الفقهاء؛ فجمهور الفقهاء لم يجيزوه في حين أن الإمام مالكاً أجازه في قول، وكذلك الإمام أحمد أجازه في رواية رجحها شيخ الإسلام ابن تيمية ودافع عنها [43].

ولقد أجازها العلماء في الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي المنعقدة بالكويت في الفترة 7- 11/ 3/ 1987م حيث اعتبرتها إجارة وهبة مع مراعاة الضوابط التالية:

1- ضبط مدة الإجارة وتطبيق أحكامها عليها طيلة تلك المدة.

2- تحديد مقدار كل قسط من أقساط الأجرة.

3- نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة وهبها له تنفيذا لوعد سابق بذلك بين البنك(المالك) والمستأجر.

وقد جاء في الدورة الخامسة لمجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت في الفترة من 1- 6 جمادى الأولى 1409هـ الموافق 10- 15 ديسمبر 1988م:

بعد اطلاعه على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك، واستماعه للمناقشات التي دارت حوله، وبعد الاطلاع على قرار المجمع رقم: 13 (1/ 3) في الدورة الثالثة، بشأن الإجابة عن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية، فقرة (ب) بخصوص عمليات الإيجار.

قرر ما يلي:

أولا- الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدائل أخرى؛منها البديلان التاليان:

(الأول): البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية.

(الثاني): عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية:

= الدورة الخامسة . مجلة مجمع الفقه الإسلامي . الدورة الخامسة ج 4. ص2663-2666 . أبو الليل . إبراهيم دسوقي. *البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى* . ص315-317.

43 المراجع السابقة . وأيضا الدسوقي . *حاشية الدسوقي على الشرح الكبير* . ج 3. ص 175-176.ابن جزي . محمد بن أحمد . *قوانين الأحكام الشرعية ومسائل الفروع الفقهية* . دار العلم للملايين بيروت. ص 285. ابن تيمية . 1368هـ. *نظرية العقد* . مطبعة السنة المحمدية . ص188. ابن تيمية . *مجموع الفتاوى*. ج 29. ص350؛ ويراجع لتفصيل ذلك :الشاذلي . حسن . *نظرية الشرط* . ص531.

- مد مدة الإجارة.

-إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها.

-شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

ثانيا- هناك صور مختلفة للإيجار المنتهي بالتمليك تقرر تأجيل النظر فيها إلى دورة قادمة، بعد تقديم نماذج وبيان ما يحيط بها من ملابسات وقيود، بالتعاون مع المصارف الإسلامية، لدراستها وإصدار القرار في شأنها[44].

7 شروط وأحكام عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

مما تقدم من الأدلة يتضح أن الإجارة بقيت على أصلها في الإباحة فهي جائزة . ولكن بشروط وضوابط . فيما يلي بيانها :

أولاً : الشروط العامة لعقد الإجارة وهذه شروط عامة في سائر العقود يجب تحققها لصحة العقد[45]:

1 – العاقدان : وهما المستأجر والمؤجر ويشترط فيهما الرشد والبلوغ والأهلية لإبرام العقود والتصرفات.

2 – الصيغة : وهي الإيجاب والقبول . بمعنى أي تصرف من العاقدان يوحي بالإيجاب والقبول . ومرده إلى العرف والعادة.

3 – المعقود عليه : ويشترط فيه أن يكون مباحاً ومملوكاً للبائع ومقدوراً على تسليمه.

4 – الثمن : أن يكون محدداً معلوماً لدى الطرفين.

ثانيا : أما الشروط الخاصة بعقد الإجارة وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك[46]:

---

44 *مجلة مجمع الفقه الإسلامي* بجدة. العدد الخامس. ج 4 . ص2593.

45 البهوتي . 1390هـ. *الروض المربع* . ج2. ص303-317. البهوتي . 1402هـ. *كشاف القناع* .ج3.ص547 . ابن بلبان الدمشقي . محمد بن بدر الدين . 1416هـ. *أخصر المختصرات* . ج1. ص186. النووي. *روضة الطالبين* . ج5. ص174.

46 اقتبست هذه الأحكام مما يلي :

1 - الحافي.خالد . نظام لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك اقترحه في كتاب *الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي* . ص 268-288.

2 - *قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم 110* . ج4. ص12 بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك . وصكوك التأجير . في الدورة الثانية عشرة . ج1. ص697-699.

3 - مقال للشيخ عبد الله المنيع في المجلة العربية . رقم العدد .294. السنة .26. عدد رجب 1422هـ .ص 66-67.

4 - أبو سليمان . عبد الوهاب. 2000. *عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية دراسة فقهية مقارنة* . المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب . البنك الإسلامي للتنمية . جدة . 2000 . ص 22.

=

1) بقاء العين المؤجرة بعد استيفاء المنفعة المعقود عليها.

2) أن تكون المنفعة متحققة من العين ومقدوراً على استيفائها منه.

3) أن تكون المنفعة معلومة لدى المؤجر والمستأجر لانتفاء الغرر والجهالة.

4) أن يكون للمنفعة قيمة مالية . ليحسن بذل المال في مقابلتها.

5) بالنسبة للأجرة يشترط فيها أن تكون معلومة محددة غير قابلة للزيادة إذا ثبتت في الذمة.

6) أن تكون الإجارة فعلية ، وليست ساترة للبيع.

7) أن يكون ضمان العين المؤجَرة على المالك لا على المستأجر ، وبذلك يتحمل المؤجِر ما يلحق العين من غير ناشئ من تعد المستأجر ، أو تفريطه ، ولا يُلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.

8) إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجَرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً ، ويتحمله المالك المؤجِر ، وليس على المستأجر.

9) يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة ،وأحكام البيع عند تملك العين.

10) تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجِر لا على المستأجر طول مدة الإجارة.

11) ألا يُطالب المستأجر بدفعة مقدمة يعدها المؤجِر حقاً له على المستأجر ، وذلك عند العقد ، والملاحظ على هذه الدفعة أنها ليست أجرة مقدمة ، ولا ضماناً لسداد الأجرة وقت استحقاقها في حال تعثر السداد ، وإنما هي دفعة مقدمة للمؤجِر يأخذها على اعتبارها جزء من حقه.

12) ينتهي عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الحالات التالية :

أ – بانتهاء مدة الإجارة ، وتملك المستأجر للسلعة المؤجَرة بعقد جديد.

ب– إذا اتفق العاقدان – المؤجِر والمستأجر – في عقد الإجارة على فسخ العقد برضا واختيار منهما.

5- p.adam et A.1965. *vallerey Considerations sur le developpement du leasing en France* . Revue.Droit Social.N 11 Novembere 1965.Lere Partie. P. 534.

6- Mohamed Ali Mekouar .1977.*Le contrat de cedit – bali dans la pratique Marocaine* .Revue.Juridique.Politique et Economique du Maroc. N 2. Juin 1977.p.39.

7- Roger Cheyrouze.1974. *Les problems actuels du credit a moyen terme*. Revue. Banque .1974.2eme Partie P.27.

ج – إذا لم يقم المؤجِر بصيانة العين فللمستأجر الحق في فسخ عقد الإجارة.

د – إذا تلفت العين المؤجَرة أثناء المدة بغير تعدٍ ولا تفريط من المستأجر.

هـ– إذا أفلس المستأجر ، ولم يمضِ شيء من مدة الإجارة فإنه يحق للمؤجِر فسخ العقد.

8 تقييم عقد الإجارة [47].

يوفر التمويل بالإجارة للحياة الاقتصادية خدمات عديدة لا ينهض التمويل بغيرها بتوفيرها لما لها من تمايز في الخصائص والطبائع بين كل أداة تمويلية وأخرى، فليس كل فرد في حاجة إلى منفعة ما قادر على تملك الأصل المنتج لهذه المنفعة، ومن ثم يقف عاجزاً عن إشباع هذه الحاجة، مما قد يرتب المزيد من المضار الاقتصادية. فهل كل مزارع لديه المقدرة على امتلاك جرار زراعي أو طلمبة مياه أو محراث؟ وهل كل صانع لديه المقدرة على امتلاك محل لصناعته؟ وكذلك الحال في التاجر، وفي الطبيب وغيرها، بل هل كل فرد قادر على أن يؤمن بنفسه ولنفسه كل الخدمات المحتاج إليها من علاج وغيره مما يحتاجه من حلاجات غير محدودة في أنواعها ونوعياتها؟ من هنا تظهر أهمية الإجارة على مستوى المستأجر، وعلى مستوى الاقتصاد القومي، ولا تقل أهميتها على مستوى المؤجر عن هذه الأهمية ، فليس كل صاحب مال بقادر على استغلال ماله وتوظيفه بنفسه أو براغب في ذلك، وهو في الوقت ذاته غير مستغني عنه. فلا هو بقادر أو راغب في تشغيله، ولا هو براغب في نفس الوقت في التخلص منه بالبيع، وبذلك يبقى المال معطلاً من جهة، ويبقى صاحبه محروماً من عائده من جهة أخرى، ونفس الكلام ينطبق على صاحب الخبرة والصنعة والحرفة. وهنا تجيء الإجارة لتواجه هذه الوضعية [48] ، ومما هو جدير بالذكر أن فقهاءنا القدامى قد أشاروا إلى ذلك ونبهوا إليه في تراثنا الفقهي العريق، يقول ابن قدامة:

"إن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان فلما جاز العقد على الأعيان وجب أن تجوز الإجارة على المنافع، ولا يخفى ما بالناس من الحاجة إلى ذلك فإنه ليس لكل أحد دار يملكها، ولا يقدر كل مسافر على بعير أو دابة يملكها، ولا يلزم أصحاب الأملاك إسكانهم وحملهم تطوعاً وكذلك أصحاب

---

47 دنيا . شوقي أحمد . *الإجارة المنتهية بالتمليك* . الدورة الثانية عشرة لمجمع الفقه الإسلامي . ج1 . ص567–591. أبو سليمان . عبد الوهاب . 2000. *عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية* . دراسة فقهية مقارنة . المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب . البنك الإسلامي للتنمية . جدة . ص22.

48 العز بن عبد السلام. *قواعد الأحكام*. ج 2 . ص59.

الصنائع يعملون بأجر، ولا يمكن كل أحد عمل ذلك، ولا يجد متطوعاً به، فلابد من الإجارة لذلك، بل ذلك مما جعله الله طريقاً للرزق حتى إن أكثر المكاسب بالصنائع" [49]

ويقول الكاساني : "إن الله تعالى إنما شرع العقود لحوائج العباد، وحاجتهم إلى الإجارة ماسة، لأن كل واحد لا يكون له دار مملوكة يسكنها أو أرض مملوكة يزرعها أو دابة مملوكة يركبها، وقد لا يمكنه تملكها بالشراء لعدم الثمن ولا بالهبة والإعارة، لأن نفس كل واحد لا تسمح بذلك فيحتاج إلى الإجارة فجوزت لحاجة الناس كالسلم ونحوه"[50].

ورغم ما للتمويل بالإجارة من أهمية –كما سبق بيانه– لما يحققه لكل من طالب التمويل ومقدمه من فوائد ومنافع، فإن استخدام المصارف الإسلامية له لم يكن على الوجه الذي يتفق وهذه الأهمية، ومرجع ذلك اعتبارات عديدة، منها ضعف الوعي بهذه الأداة وما تحققه من مزايا، إضافة إلى الانبهار ببعض الأدوات التمويلية الأخرى وخاصة أداة المرابحة والتركيز عليه بشكل غير مبرر ، وأيضاً ما هناك من قيود وعقبات قانونية ومؤسسية، وعدم انتشار المؤسسات المتخصصة في هذا النشاط، هذا كله مع ما للتمويل بالإجارة من خصائص قد لا تتمشى غالباً وطبيعة العمل المصرفي والقائم أساساً وحتى في ظل المصارف الإسلامية على إبداعات قصيرة الأجل مع أن التأجير عادة ما يكون متوسط أو طويل الأجل، يضاف إلى ذلك عدم توفر الخبرة الكافية لدى المصارف في شراء المعدات والأصول الإنتاجية وكذلك ما تتطلبه من صيانة وتخزين إضافة إلى ما تتعرض له من مخاطر الركود وعدم التشغيل، وما تستدعيه من استهلاكات ومخصصات، وما تتعرض له من مخاطر سوء استخدام المستأجر لهذه المعدات واحتمالات التوقف عن سداد الأقساط، وغير ذلك[51].

ومن الواضح أن الإجارة المالية تزيل الكثير من هذه العقبات، فترفع عن المصارف المخاطر والأعباء والنفقات، كما أنها لا تحملها مؤونة الشراء والتخزين، حيث يتولى ذلك نيابة عنها المستأجر، وتقيها مخاطر التعطل، ولا تمكن المستأجر من المماطلة أو إنهاء العقد لأن ذلك في غير صالحه، وبرغم هذا فلم تخل من

---

49 ابن قدامة .1405هـ. *المغني* . ج5. ص250.

50 الكاساني .1982. *بدائع الصنائع* . ج4. ص174.

51 المراجع السابقة . دنيا . شوقي أحمد . *الإجارة المنتهية بالتمليك* . الدورة الثانية عشرة لمجمع الفقه الإسلامي . ج 1 . ص567–591. أبو سليمان . عبد الوهاب .2000. *عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية* . دراسة فقهية مقارنة . المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب . البنك الإسلامي للتنمية . جدة . ص22.

مشكلات وتحديات، منها ما يرجع إلى طول مدة التأجير، ومن ثم فإن هناك احتمالية تغير الأسعار والذي قد يغري المودعين بسحب إيداعاتهم مما قد يسبب أزمة للمصارف، وقد حاولت المصارف التغلب على ذلك بالاتفاق على تغيير القسط الإيجاري كل فترة محددة من الزمن مع وضع شروط جزائية تجعل من العسير على أي من الطرفين الإقدام على فسخ العقد[52].

فإذا نظرنا في الواقع العملي ، وجدنا أن البنوك الإسلامية وفي غياب التأطير القانوني والتنظيمي الشامل والكافي ، تعمل بالإجارة سواء العادية أو مع خيار الشراء وهي الحالة الغالبة والتي تطبقها أغلب البنوك الإسلامية ولرصد تطور استخدام هذه الأداة ، فأهم نموذج هو البنك الإسلامي للتنمية ، الذي إن كان قد مول بها سنة 1978، مشروعا واحدا بمبلغ 11.50 مليون دولار وبنسبة 4.51% من مجموع تمويلاته[53] ، فإن عملياته بهذه الأداة توسعت سنة 1979، حيث مول : 5 مشاريع بمبلغ 49.93 مليون دولار[54].

وسارت الأمور في تطور مهم ، إلى أن بدأ البنك يعتمد أسلوب البيع الآجل ، فتقلصت بذلك مكانة التأجير فلم يستعمله مثلا سنة 1988، في أي عملية [55]، وفي محاولة من البنك لرد الاعتبار لهذه الوسيلة [56]، مول بها سنة 1989، 3 عمليات ، بمبلغ 35.55 مليون دولار [57] ثم عرفت ازدهارا في سنوات 1994، 1995،1996، وأصبحت هي الأداة الأولى والرئيسية ، على المدى المتوسط ، مع إدخال مرونة كبيرة على شروط استخدامها [58]، وبلغت نسبة زيادة مخصصاتها سنة 1995 حوالي 91%

---

52 أنظر في ذلك : سالم . منير وآخرون. 1997. *التأجير التمويلي*. القاهرة. ص 1237 وما بعده . دسوقي . إبراهيم . *البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى*. مطبوعات جامعة الكويت. ص 303 وما بعدها ؛ مرقس .سليمان . 1984 . *شرح عقد الإجارة* . عالم الكتب. ص 74 وما بعدها؛ ابن عيد . محمد القري .1418 هـ . *العقود المستجدة* . مجلة مجمع الفقه الإسلامي. العدد العاشر الجزء الثاني . ص 548
Howard Rosen. 1991 . *Leasing Law In European Community* – London: Euromoney Pablications PP – 5.19.43.84.

53 *البنك الإسلامي للتنمية . التقرير السنوي* 1977-1978 . ص38.

54 *البنك الإسلامي للتنمية . التقرير السنوي* 1978-1979 . ص68.

55 *البنك الإسلامي للتنمية . التقرير السنوي* 1989-1990 . ص106.

56 *البنك الإسلامي للتنمية . التقرير السنوي* 1988-1989 . ص 99.

57 البنك الإسلامي للتنمية . *التقرير السنوي* 1989-1990 . ص106.

58 وذلك مقارنة مع التمويل عن طريق البيع لأجل . كما تبذل الجهود في الوقت الحاضر لإزالة العوائق الأخرى والتي تعوق الإقبال على التمويل عن طريق الإجارة وبالنظر لطول فترة السداد التي تنطوي عليها هذه العمليات . يسعى البنك لإيجاد طرق لتخيير المستأجرين بين هامش ربح ثابت وهامش ربح متغير . والوضع الحالي بالنسبة لعقود الإجارة هو أنه عند تثبيت هامش الربح للأصول التي يمولها البنك يظل هذا الهامش ثابتا طوال فترة السداد .
=

مقارنة مع سنة 1994 ، وبمبلغ وصل إلى 246 مليون دولار [59] وخلال حياة البنك وإلى حدود سنة 1996، حصلت الإجارة على مخصصات قدرها 1038.19 مليون دولار ، واستفادت منها : 80 عملية في العديد من الدول الأعضاء [60]، ويأتي بعد البنك الإسلامي للتنمية ، كنماذج ، كل من بيت التمويل السعودي التونسي ، ومصرف فيصل الإسلامي : البحرين ، فالأول خصص للإجارة مثلا سنة 1987 ، مبلغ 4.689.260 دولار ، وهو رقم قريب من الذي سبق وخصصه سنة 1986 [61]، أما الثاني فرغم استخدامه لمبدأ التمويل بالإجارة ، فأنني لم أجد في تقاريره ، أية إشارة لهذه العملية سواء من حيث المخصصات أو الأرباح [62] وعلى الصعيد ذاته قامت شركة الراجحي باستخدامه في تمويل صفقات عديدة من الطائرات والسفن والعقارات، وطبقاً لصيغ بعض العقود التي أبرمتها الشركة في هذا الصدد نجد أنها من أقرب التطبيقات المعاصرة إلى القبول الشرعي ، وكل ما لوحظ عليها أنها تتعامل بالوعد الملزم بالبيع[63].

ولقد تتبعت التقارير الواردة من البنك الإسلامي الأردني [64] حيث أشارت وبشكل واضح إلى تطور هذه الأداة الاستثمارية ونموها بشكل كبير مما يدعو إلى التفاؤل بنجاح هذه التجربة والتي تراجعت في بعض البنوك إما لنقص في الخبرة أو لوجود أخطاء مختلفة تراكمت مع طبيعة الزمان والمكان ، ففي سنة

=

وعليه فإذا تغيرت تكلفة هذه الأصول خلال فترة الإجارة لا يترتب عليها أي تغير في الأقساط . ويجري في الوقت الحاضر تطوير آليات جديدة لتوفير مزيد من المرونة للمستأجر لإيجاد مزيد من الطلب على هذا النوع من التمويل . البنك الإسلامي للتنمية . *التقرير السنوي* 1994-1995. ص100 . المالقي . عائشة الشرقاوي .200. *البنوك الإسلامية* . ص519.

59 *البنك الإسلامي للتنمية . التقرير السنوي* 1994-1995. ص100.

60 *البنك الإسلامي للتنمية . التقرير السنوي* 1995-1996. ص103.

61 بيت التمويل السعودي التونسي . *التقرير السنوي* 1987. ص 27.

62 بيت التمويل السعودي التونسي . *التقرير السنوي* 1987. ص 28.

63العليوي . راشد . 1996 . *المعاملات الاقتصادية في شركة الراجحي من منظور إسلامي* . رسالة دكتوراه . قسم الاقتصاد الإسلامي. كلية الشريعة. جامعة أم القرى . ج 2. ص502 وما بعدها.

64 البنك الإسلامي الأردني . *التقرير السنوي* 2003. ص80.
البنك الإسلامي الأردني . *التقرير السنوي* 2004 . ص76.
البنك الإسلامي الأردني . *التقرير السنوي* 2005 . ص74.
البنك الإسلامي الأردني . *التقرير السنوي* 2006. ص81.
البنك الإسلامي الأردني . *التقرير السنوي* 2007 . ص102.

2002 ارتفعت موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك لتصل إلى 221.896 مليون دينار أردني ، لترتفع إلى 026.148 مليون دينار أردني ليتضاعف هذا الارتفاع حتى وصل إلى 22.94979 مليون دينار أردني في سنة 2006 و49.306.258 مليون دينار أردني في سنة 2007 ، مما يشعر بنجاح هذه التجربة في استخدام صيغة الإجارة كوسيلة مهمة وفاعلة ، إلا أنه يؤخذ على البنك الإسلامي عدم الشفافية في طرح بياناته بشكل كامل كعدد المشاريع التي تم تمويلها بهذه الأداة التمويلية وحجم التمويل فيها ونسبته مقارنة مع باقي الأدوات الاستثمارات كالمضاربة والمشاركة والمرابحة وغيرها من الاستثمارات ، ولعله قد اتضح لنا ومن خلال التفصيل السابق عند الحديث عن المرابحة والمضاربة والمشاركة أن البنوك الإسلامية قد اتبعت سياسة واضحة في التستر على بياناتها والتي تبرز مكامن الضعف في هذه التجربة ، مما يرتب التزاما على المخلصين في هذا المجال والراغبين في ازدهار وتقدم البنوك الإسلامية حتى تكون منارة للأنظمة العالمية والتي بدأت تتهاوى أمام الأزمة المالية الأخيرة معترفة بأحقية الفكر الاقتصادي الإسلامي ، لا بد عليهم أن ينصحوا لله ولرسوله بما يصحح المسيرة ويخدم المقصد ويوصلنا إلى الهدف المنشود.

جدول 4 موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك في البنك الإسلامي الأردني

السنة	2003	2004	2005	2006	2007
الموجودات	026.148	2.836.050	10.216.129	22.94979	49.306.258

المصدر : *التقارير الصادرة عن البنك الإسلامي الأردني عن الفترة 2003-2007.*

إن من الثابت القول : بأن الإجارة المقرونة بخيار الشراء أو المنتهية بالتمليك للآلات والمعدات هي أهم شكل من أشكال الإجارة المعمول بها في البنوك الإسلامية والملاحظ أن العلاقة بين البنك والعميل تخضع لأحكام الإجارة بصفة عامة ، وإن تفاوتت البنوك بمسألة الخيار فهنالك اتجاه يذهب إلى ممارسة الخيار ، عند نهاية العقد من طرف المستأجر ودون تدخل من المؤجر فيه ، بينما يذهب اتجاه آخر إلى أن هذا العقد يجب أن يرد فيه شرط ينص على نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليه ،

تنفيذا لوعد سابق بذلك بين المالك والمستأجر وهذا يعني أن خيار الشراء يفقد أهميته التي يمتاز بها في الاتجاه الأول [65].

وعموما تعد الإجارة سواء المنتهية بالتمليك أو غير المنتهية به شكلا خاصا لاستخدام رؤوس الأموال المتاحة عند البنوك لتمويل التجارة والصناعة ، وإذا كانت البنوك التقليدية تقدم أموالها للشركات المتخصصة لتمارسه فإن " البنوك الإسلامية " ، تقوم به وتنجزه بنفسها إلا أنه يمكن انتقاده من خلال ارتفاع تكلفته ، ولا تشفع له إلا المرونة التي تتمتع بها مسطرته وإجراءاته ، وهي في الواقع مرونة نسبية ، ومع ذلك يمكن اعتباره من الأدوات المقبولة شرعا والتي تساعد البنوك الإسلامية على تلبية حاجيات العمل البنكي ، فبواسطته يمكنها أيضا خلق المشروع وتأجيره للمتعامل ، لاسيما إذا كان هذا الأخير يحمل شهادة تقنية عليا ولا يتوفر على رأس المال النقدي لإنشاء مشروعه الخاص ، بل يمكنها أن تؤجرها حتى للسلطات المحلية ، وكل ذلك في مقابل أقساط تحصل عليها خلال أجل معين ، وبانتهائه تنتقل ملكيته إلى المتعامل ضمن الشروط المتفق عليها ، أما إذا لم ترد البنوك الإسلامية التمويل به مباشرة ، فباستطاعتها إصدار شهادات تأجير لتمويل استثماراتها به [66] ، مقابل أقساط تتحدد حسب معايير محددة ومعينة ، تضمن للمؤجر ربحه مقابل استهلاك رأس ماله [67]، ومهما كانت الطريقة التي تعمل بها البنوك الإسلامية أو التي يمكن أن تعمل بها ، فيما يخص الإجارة فإنها تبقى وسيلة إضافية فقط تدعم أدوات التمويل الأخرى.

مما سبق يمكن القول بإيجاز أن الإجارة التشغيلية مقبولة شرعاً طالما استوفت أركانها وشروطها وهذه لا إشكال فيها، لكن المشكلة أنها في كثير من الحالات قد لا تشبع رغبة المؤجر أساساً، وكذلك رغبة

---

65 السيد طايل . مصطفى كمال . 1987. *التوظيف الاستثماري للبنوك الإسلامية* . مجلة المال والاقتصاد . العدد 5 أكتوبر 1987 . ص15. والمالقي . عائشة الشرقاوي .2000. *البنوك الإسلامية* . ص519-521.

66 الجارحي . معبد علي . 1981. *نحو نظام نقدي ومالي إسلامي : الهيكلية والتطبيق* . المركز العالمي لأبحاث الاقتصاد الإسلامي . جامعة الملك عبد العزيز . جدة . سلسلة المطبوعات العربية . رقم 5 . يونيو 1981. ص39. والمالقي . عائشة الشرقاوي . 2000. *البنوك الإسلامية* . ص520-521.

67 المراجع السابقة . وللمزيد حول تفاصيل هذه الشهادات أو كما سماها الدكتور محمد منذر قحف سندات الإجارة . قحف . محمد منذر . 1415هـ. *سندات الإجارة والأعيان المؤجرة* . المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب . البنك الإسلامي للتنمية . جدة المملكة العربية السعودية . بحث رقم 28 . الطبعة 1 . 1415هـ-1985م.

المستأجر في أحيان قليلة، كما إذا كان له رغبة في تملك الأصل وليس معه ثمنه كاملاً، ولا يجد من يبيعه إياه بالتقسيط، لما قد يواجهه من مخاطر وأعباء.

والإجارة المالية قد كفلت للمؤجر تلبية رغباته التي لم توفرها الإجارة التشغيلية، وكذلك البيع بالتقسيط ، لكنها مع هذا كله تواجه بصعوبات شرعية تتطلب الحلول والمخارج، ،كما أنها في التطبيق العملي ورغم مزاياها المتعددة فإنها تولد الكثير من المشكلات، مما جعل القانون الوضعي منقسماً على نفسه في تكييفها من جهة، وفي إجازة العمل بها من جهة ثانية ، وكما يلاحظ فإن المصارف الإسلامية لم تمارس التمويل من خلالها إلا بنسب متواضعة وبعضها لم يمارسها على الإطلاق وبعضها محظور عليه ممارستها قانونا ًكالحالة في مصر[68].

وفي ضوء ذلك كله فإننا نوصي بالتوسع في استخدام الإجارة التشغيلية والعمل على تطويرها بكل ما يمكن مع المحافظة على أصولها الشرعية وذلك مثل إيجاد سندات إيجاريه ، وكذلك فك الارتباط بينها وبين المصارف الإسلامية، بمعنى الترويج لها كوسيلة تمويلية مباشرة، لا تتطلب –أو بالأحرى- لا تتوقف في معظم مجالاتها على قيام وسيط مصرفي، بل تقوم بذلك شركات تأجير متخصصة، وهي أقدر على ذلك من المصارف ، إضافة إلى التعرف على النماذج المختلفة التي يمكن من خلالها ممارسة عملية التمويل، مثل الإجارة من خلال الوكالة ، والإجارة من خلال المضاربة ، والإجارة بطريقة المشاركة ، وغير ذلك ما يمكن التعرف عليه واستخدامه ، وقد تناول هذه النماذج بقدر من التفصيل الدكتور سعود الربيعة ، مع ملاحظة قد تكون لها أهميتها، وهي أن استخدام صيغة الإجارة المالية بصورها المختلفة حدث أولا في المجتمعات الغربية بدافع أساسي يتمثل في علاج مشكلات في التعامل بالبيع بالتقسيط، ولم يكن الدافع بصفة عامة هو تطوير الإجارة التقليدية لتواجه ظروفاً مستجدة[69].

وليس معنى ذلك إغلاق الباب أمام استخدام الإجارة المالية بكل صورها ، فهذا أمر غير مقبول شرعاً كما أنه قد يكون غير مقبول عملياً، حيث إن السوق المالي في حاجة إليه ا ، وإنما معناه أن نتحرى جيداً ما يمكن قبوله شرعاً من صورها العديدة، وما كان له رصيد عملي كبير في الحياة الاقتصادية حيث لا

---

68 القرة داغي . علي محي الدين . *الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة .مجلة مجمع الفقه الإسلامي* . الدورة الثانية عشرة . ج1 . ص 429-565.
69 المراجع السابقة.

يثير من القضايا والمشكلات ما يجب ما لها من فوائد ، وتجدر الإشارة إلى أن التعامل بالتأجير التمويلي أخذ في التناقص في الفترة الأخيرة لما يثيره من مشكلات عملية وقانونية[70].

وقد صدر قرار من مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم 110 (4/12) ، بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك ، وصكوك التأجير ونصه على النحو الآتي :

الحمد لله رب العالمين ، والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم النبيين ، وعلى آله وصحبه أجمعين ، إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية ، من 25 جمادى الآخرة 1421هـ إلى غرة رجب 1421هـ (23-28 سبتمبر 2000) [71].

بعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك ، وصكوك التأجير) ، وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء قرر ما يلي :

الإيجار المنتهي بالتمليك :

أولاً : **ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي** :

أ -ضابط المنع : أن يرد عقدان مختلفان ، في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد.

ب- ضابط الجواز :

1 وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر زماناً ، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة ، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة ، والخيار يوازي الوعد في الأحكام.
2 أن تكون الإجارة فعلية ، وليست ساترة للبيع.
3 أن يكون ضمان العين المؤجَرة على المالك لا على المستأجر ، وبذلك يتحمل المستأجر ما يلحق العين من غير ناشئ من تعد المستأجر أو تفريطه ، ولا يُلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.
4 إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجَرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً ، لا تجارياً ، ويتحمله المالك المؤجِر ، وليس المستأجر.

---

70 المراجع السابقة.

71 قرار بشأن موضوع الإيجار بالتمليك . الدورة الثانية عشرة . ج 1 . ص 695-699.

5 يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة ، وأحكام البيع عند تملك العين.

6 تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجِر ، لا على المستأجر طول مدة الإجارة.

ثانياً : من صور العقد الممنوعة :

عقد إجارة ينتهي بتمليك العين المؤجَرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة دون إبرام عقد جديد ، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً.

إجارة عين لشخص بأجر معلومة ، ولمدة معلومة ، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة ، أو مضافة إلى وقت في المستقبل.

عقد إجارة حقيقي ، واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجَر ، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد هو آخر مدة عقد الإيجار.

وهذا ما تضمنته الفتاوى والقرارات الصادرة من هيئات علمية ، ومنها هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية.

ثالثاً : من صور العقد الجائزة :

1 عقد إجارة يمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجَرة مقابل أجرة معلومة ، في مدة معلومة ، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر معلقاً على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل ، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة – وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم 3/1/13 في دورته الثالثة.

2 عقد إيجار مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الأجرة – وذلك وفق قرار المجمع رقم 44 (5/6) في دورته الخامسة.

3 عقد إجارة يمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجَرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة ، واقترن به وعد ببيع العين المؤجَرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.

4 عقد إيجار يمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجَرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة ، ويعطي المؤجِر للمستأجر حق الخيار في تمليك العين المؤجَرة في أي وقت يشاء ، على أن يتم البيع في وقته

بعقد جديد بسعر السوق – وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم 44 (5/6) ، أو حسب الاتفاق في وقته.

رابعاً : هناك صور من عقود التأجير المنتهي بالتمليك محل الخلاف ، وتحتاج إلى دراسة تُعرض في دورة قادمة – إن شاء الله تعالى –.

صكوك التأجير :

يوصي المجمع بتأجيل موضوع صكوك التأجير لمزيد من البحث والدراسة ليطرح في دورة لاحقة ولعله من المفيد أن نذكر في هذا المقام أن الفقهاء والعلماء قد تعرضوا لكثير من المسائل الشائكة والتي ترتبط بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك على صورته التي بينا ومن هذه المسائل :

1- مسألة الصيانة، وتحمل المخاطر.2-التأجير قبل التملك للعين، والمخرج بالوعد الملزم أو الشراء مع الخيار. 3-الشروط التي تصحب العقد.

4-قضية التملك مع دفع آخر قسط مما يقلب العقد إلى بيع بالتقسيط، وفي انقلاب العقد والأقساط للتحول من إيجار إلى بيع وما يتبعه من مشاكل، والمخرج هو التحول من عقد الإجارة إلى عقد بيع مقسط مع اشتراط عدم نقل الملكية إلا بعد السداد.

9 الخاتمة

تقوم المصارف اليوم بتأجير المباني والمعدات والعقارات وغيرها من الأصول بعد امتلاكها وذلك لتحقيق المنافع وسد حاجات الناس ، بما يعرف بالتأجير التمويلي ، وهو ليس الإجارة كما عرفها الرعيل الأول من الفقهاء ، فقد ظهرت اليوم أنواع جديد من الإجارة ،ما يهمنا هنا هو ما طبقته أغلب المصارف الإسلامية من الإجارة الحديثة مما أسموه بالإجارة المنتهية بالتمليك.

وهي أن يقوم المصرف بتأجير عين كسيارة إلى شخص مدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد عن أجرة المثل ، على أن يملكه إياها بعد انتهاء المدة ودفع جميع أقساط الأجرة بعقد جديد وهذا العقد بصورته المطبقة يشبه بيع التقسيط من حيث المقصد الذاتي للمتعاقدين والنتيجة ، إلا أنه يختلف فهو يضم عقدين مستقلين الأول :عقد إجارة يتم ابتداء وتأخذ كل أحكام الإجارة في تلك الفترة.والثاني : عقد تمليك العين عند انتهاء المدة ، إما عن طريق الهبة أو البيع بسعر رمزي حسب الوعد المقترن بالإجارة.

يوفر التمويل بالإجارة للحياة الاقتصادية خدمات عديدة لا ينهض التمويل بغيرها بتوفيرها لما لها من تمايز في الخصائص والطبائع بين كل أداة تمويلية وأخرى.

إن استخدام المصارف الإسلامية له لم يكن على الوجه الذي يتفق وهذه الأهمية، ومرجع ذلك اعتبارات عديدة، منها ضعف الوعي بهذه الأداة وما تحققه من مزايا، إضافة إلى الانبهار ببعض الأدوات التمويلية الأخرى وخاصة أداة المرابحة والتركيز عليه بشكل غير مبرر ، وأيضاً ما هناك من قيود وعقبات قانونية ومؤسسية، وعدم انتشار المؤسسات المتخصصة في هذا النشاط، هذا كله مع ما للتمويل بالإجارة من خصائص قد لا تتمشى غالباً وطبيعة العمل المصرفي والقائم أساساً وحتى في ظل المصارف الإسلامية على إبداعات قصيرة الأجل مع أن التأجير عادة ما يكون متوسط أو طويل الأجل، يضاف إلى ذلك عدم توفر الخبرة الكافية لدى المصارف في شراء المعدات والأصول الإنتاجية وكذلك ما تتطلبه من صيانة وتخزين إضافة إلى ما تتعرض له من مخاطر الركود وعدم التشغيل، وما تستدعيه من استهلاكات ومخصصات، وما تتعرض له من مخاطر سوء استخدام المستأجر لهذه المعدات واحتمالات التوقف عن سداد الأقساط، وغير ذلك.

تشير التقارير السنوية الصادرة عن البنوك الإسلامية إلى وجود تقدم في مجال الاستثمار بالإجارة سواء من حيث حجم العائدات أو من حيث عدد العمليات.

وفي ضوء ذلك كله فإننا نوصي بالتوسع في استخدام الإجارة التشغيلية والعمل على تطويرها بكل ما يمكن مع المحافظة على أصولها الشرعية وذلك مثل إيجاد سندات إيجاريه ، وكذلك فك الارتباط بينها وبين المصارف الإسلامية، بمعنى الترويج لها كوسيلة تمويلية مباشرة.

10 أهم المراجع

أبو سليمان . عبد الوهاب . 2000.*عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية* . دراسة فقهية مقارنة . المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب . البنك الإسلامي للتنمية . جدة .

الحافي . خالد بن عبدالله بن براك .1421هـ .*الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي* . الطبعة الثانية .

دنيا . شوقي أحمد . *الإجارة المنتهية بالتمليك* . مجمع الفقه الإسلامي . الدورة الثانية عشرة . ج 1 . ص567-591.

قحف . محمد منذر . 1415هـ.*سندات الإجارة والأعيان المؤجرة* . المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب . البنك الإسلامي للتنمية . جدة المملكة العربية السعودية . بحث رقم 28 . الطبعة الاولى . 1415هـ-1985م.

القرة داغي . علي محي الدين . *الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة .مجلة مجمع الفقه الإسلامي* . الدورة الثانية عشرة . ج1 . ص 429-565.

مرقس .سليمان . 1984 . *شرح عقد الإجارة* . عالم الكتب.

السنهوري. عبد الرزاق. 1963.*الوسيط في شرح القانون المدني . العقود التي تقع على الإنتفاع . الإيجار والعارية*. دار النهضة العربية القاهرة .

الشاذلي .حسن علي . *الإيجار المنتهي بالتمليك* . مجلة مجمع الفقه الإسلامي . الدورة الخامسة . ج4 . ص2639-2640 . ج 4. ص2615.

قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم 110 . ج4. ص12 بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك . وصكوك التأجير . في الدورة الثانية عشرة . ج1. ص697-699.

ابن بيه . عبد الله الشيخ المحفوظ . *الإيجار الذي ينتهي بالتمليك* . مجلة مجمع الفقه الإسلامي . الدورة الخامسة . ج4 . ص 2659-2674.

الألفي . محمد.1994–1995.*عقد الإيجار في ضوء قانون المعاملات المدنية وأحكام الفقه الإسلامي* .
العين.